

Referat fra ekstraordinær generalforsamling 4. marts 2010

Dagsorden

1. Velkomst
2. Er den ekstraordinære generalforsamling beslutningsdygtig (15 % af medlemmerne skal være til stede)?
3. Baggrund for sagen - hvorfor bestyrelsen mener, at "Lyset" skal sende et kraftigt signal til kommunen om at overholde den bevarende lokalplan ved at føre en retssag. Ved Niels Ulrik Friis.
4. Bemærkninger fra Valby Grundejerforening og/eller Fællesforeningen af Grundejerforeninger i København, der er rede til at gå ind som bi-intervenenter
5. Det juridiske grundlag og mulige udfald samt udgifterne ved at føre en retssag, Ved advokat Morten Mark Østergaard, Forum Advokater
6. Holdninger og bemærkninger fra medlemmer i Lyset
7. Afstemning
8. Eventuelt

1 – 2. Velkomst og beslutningsdygtighed

Fremmødet var stort, og det blev konstateret at forsamlingen var beslutningsdygtig med over 40 stemmeberettigede. Morten Hach fra Eschrichtsvej 20 blev valgt til dirigent og Helge Rørdam Olesen fra Fengersvej 19 til referent.

3. Baggrund for sagen

Foreningens sekretær, Niels Ulrik Friis fra Fengersvej 21, gjorde rede for baggrunden for sagen.

Bestyrelsen havde besluttet at indkalde til denne ekstraordinære generalforsamling.

Generalforsamlingen var indkaldt for at tage stilling til, om Grundejerforeningen skal føre en retssag mod Naturklagenævnet. Samme spørgsmål var blevet drøftet på den ordinære generalforsamling i oktober. Ved den ordinære generalforsamling havde der været kritik af at der ikke var udsendt fyldestgørende materiale på forhånd, så denne gang var der lagt et omfattende materiale ud på internettet (<http://www.lyset-i-valby.dk/GenForsaml/IndkaldEkstra2010.htm>)

Niels havde haft to henvendelse som satte spørgsmålstegn ved, om man kunne holde en generalforsamling, når der var truffet en beslutning på den ordinære generalforsamling. Han havde undersøgt sagen og har ikke fundet noget i hverken vedtægter eller almindelig mødepraksis der skulle kunne forhindre at der blev indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling.

Det var bestyrelsens opfattelse, at kommunen i forbindelse med en ansøgning om dispensation fra lokalplanen havde begået mange procedurefejl. De vigtigste er at der ikke blev gennemført nabohearing og at byggetilladelsen blev givet på et forkert grundlag. Bestyrelsen ønsker ikke at omstøde afgørelsen i den konkrete sag, men betragter tilladelsen til dispensation fra lokalplanen som en principalsag, der udhuler lokalplanen.

Formålet med at føre retssagen er at sende et kraftigt signal til kommunen om at den skal forvalte lokalplanen bedre end den hidtil har gjort. Når retssagen føres mod Naturklagenævnet og ikke mod kommunen skyldes det, at Naturklagenævnet er ankeinstans.

4. Indlæg fra Valby Grundejerforening og Fællesforeningen af Grundejerforeninger i København

Birthe Philipp er formand for Valby Grundejerforening og bestyrelsesmedlem i Fællesforeningen af Grundejerforeninger i København. Hun forklarede, hvorfor de to foreninger er gået ind i sagen og er rede til at give støtte ved en eventuel retssag. Fællesforeningen har holdt øje med kommunens praksis i byggesager, og fundet at kommunen mere og mere gennemhuller de bestemmelser, som egentlig skulle beskytte vores områder.

Det er første gang i Valby Grundejerforenings historie at de går ind i en sådan sag. De gør det, fordi de synes at der sker en u hensigtsmæssig fortætning af områderne.

Birthe Philip finder det besynderligt at lokalplanen har en bestemmelse, hvor den tillader udestuer i lette materialer, der ikke udvider det beboede areal, men at kommunen alligevel giver dispensation til at udvide det beboede areal. Hun havde deltaget i et møde med kommunen om den konkrete sag, og kommunens eneste begrundelse for at give dispensationen var, at de hvad "synes at tilbygningen er pæn". Hun havde spurgt flere gange om der ikke var en mere saglig begrundelse, men ikke fået nogen.

Valby Grundejerforening og Fællesforeningen af Grundejerforeninger i København er rede til at gå ind og støtte en retssag økonomisk. De vil maksimalt betale 2/3 af udgifterne ved en retssag, og med maksimalt 50.000 kr (20.000 fra Valby Grundejerforening, resten fra Fællesforeningen).

Birthe Philip understregede, at det var Lyset, der skulle være lokomotiv i sagen, og at de andre foreninger så ville bakke op.

5. Det juridiske grundlag

Advokat Morten Mark Østergaard fra Forum Advokater gennemgik sagens juridiske grundlag. Han fremlagde også sin opfattelse af chancerne for at vinde den og konsekvenserne ved at tabe den.

Selv om det er kommunen, der har givet dispensationen, er det Naturklagenævnet, som sagen skal føres imod. Naturklagenævnet vinder langt størsteparten af de sager, der rejses mod dem, men Morten Østergaard mente at Lyset havde en god sag.

Hvis man ikke tager forsøget og kører en sag, så er der skabt præcedens. En sag vil medføre afklaring om forholdene, uanset om den vindes eller tabes. En tabt sag kan også indeholde elementer af sejr, fordi dommen indeholder præmisser, som måske langt hen ad vejen kan give klageren medhold.

Som Morten Østergaard så sagen, er det væsentligste angrebspunkt at kommunen ifølge planloven kan give en dispensation, såfremt den ikke er i strid med principperne i lokalplanen – men at den givne dispensation *er* i strid med disse principper. Han læser lokalplanens bestemmelser således, at der ikke må opføres yderligere bebyggelse i området, på nær en undtagelse, som tillader havestuer mv. under et sæt af meget restriktive betingelser. Hovedprincippet er det absolutte forbud mod yderligere bebyggelse, og det har Naturklagenævnet glemmt i sin afgørelse.

Nævnsafgørelsen er foregået som en såkaldt formandsafgørelse, hvor der har siddet en sagsbehandler og behandlet sagen, hvorefter formanden har skrevet under. Den virker som en af de lidt for hurtige.

Et andet angrebspunkt i sagen mod Naturklagenævnet er, at der ikke har været foretaget nabohearing som der skulle. Morten Østergaard mente dog ikke at dette vil være noget man vil kunne vinde sagen på. Der er fortilfælde med afsagte domme, som i præmisserne har konstateret, at den manglende nabohearing er en retlig mangel, men at det er "konkret uvæsentligt" for sagens udfald.

Der blev stillet spørgsmål om det betyder noget, at den udstedte byggetilladelse kun gælder et år. Morten Østergaard mente at der givetvis vil blive bevilget forlængelse hvis ansøger beder om det.

Morten Østergaard ville anbefale, at der blev indhentet en erklæring fra en syns- og skønsmand, hvis retssagen føres. Han gav et forsigtigt økonomisk overslag på udgifterne: Advokathonorar 60.000 – 90.000 kr, syn- og skønsmand 35.000 – 50.000, og hvis sagen tabes skulle der måske betales omkostninger på 25.000-40.000 kr.

Han bemærkede, at det i princippet ville være muligt at beboernes retshjælpsforsikring trådte til, men belært af erfaring ville han i så fald ikke føre sagen - i praksis ville det være et administrativt mareridt.

6. Holdninger og bemærkninger fra medlemmer i Lyset

Efter pausen udspandt sig en livlig debat med en række forskellige synspunkter, der blev afsluttet med afstemning. Følgende synspunkter blev anført.

Det blev oplyst at foreningens formue er ca. 176.000 kr. Der blev ytret kraftig tvivl om en retssag ville være en rigtig måde at bruge pengene på. Er det ikke uklogt at bruge foreningens formue på noget der splitter foreningen?

Der blev ytret tvivl om en retssag ville være den rigtige måde at påkalde os opmærksomhed fra Københavns Kommune, specielt når det skete indirekte ved at indstævne Naturklagenævnet.

Det blev nævnt, at de eneste der kan presse embedsmændene i kommunen, er politikerne.

Det blev foreslået at man ikke bruger penge på en retssag, men på en arkitekt, der kan lave forslag til acceptable tilbygninger.

Det blev foreslået at man kunne nedsætte et udvalg til at kigge på lokalplanen og se om der var behov for stramninger, og måske også om der var steder, hvor der kunne løsnes lidt op i takt med udviklingen. I den forbindelse blev nævnt et behov for at få lokalplanen opdateret mht. miljø: Hvad kan vi gøre for ikke at fyre for fuglene?

En beboer forklarede, hvordan hun i sin situation ikke havde brug for en glaskarnap, men et ønske om reel plads.

Det blev påpeget, at når ny beboere flytter ind, så kender de vilkårene: Der er en bevarende lokalplan, der begrænser mulighederne for tilbygninger.

Det blev fremført, at det er en kvalitet at husene er som de er. Den givne dispensation vil åbne for at man bygger til på bagsiden af husene.

Den konkrete tilladelse indbefatter at der bygges en altan med adgang fra 1. sal oven på tilbygningen. Der blev ytret betænkelighed ved at der gives sådanne tilladelser, fordi det forringer naboernes adgang til at færdes ugeneret i deres have.

Der blev spurgt til, om der ikke er andre måder at påvirke kommunen på?

I den forbindelse blev det nævnt, at i spørgsmålet om manglende daginstitutionspladser havde det virket at invitere Ritt Bjerregaard ud; der kommer nu en ny daginstitution.

Der var en vis opbakning om at man kunne forsøge at gå den politiske vej.

Det blev fremført, at det er godt at vi har den bevarende lokalplan. Man kan til sammenligning se på Valby Vænge, som er forslummet arkitektonisk og æstetisk.

7. Afstemning

Diskussionen blev begrænset til at vare 40 minutter. Derefter gik man over til afstemning, som foregik skriftligt. Afstemningsresultat var som følger:

13 stemte for at føre retssag mod Naturklagenævnet; 35 stemte imod; 1 stemme var blank.

Dermed vil foreningen ikke gå videre med sin stævning mod Naturklagenævnet.